

Roerdompstraat 33 Westzaan

RUSTIG WONEN AAN VAARWATER



33



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1961
Inhoud woning	: Circa 468m ³
Woonoppervlakte	: Circa 148m ²
Oppervlakte grond	: 143m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 49m ²
badkamer	: Circa 6m ²
slaapkamer	: Circa 14m ² , 9m ² , 22m ²
wasmachine/slkkamer	: Circa 8,6m ² ,
werk/CV kamer	: Circa 5m ²
berging	: Circa 1,2m ²
Tuinligging	: Zuiden, 6 meter breed en 9 meter diep
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja
EPA label en klasse	: B, geldig tot 19-09-2035
Onderhoud woning binnen	: Goed/redelijk
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2001 (Siematic)
Apparatuur	: Inductiekookplaat, Smeg afzuigkap, apothekerskast, koelkast, hete luchtoven, vaatwasser, magnetron/oven, separate vriezer, granieten aanrechtblad met granieten achterwand
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Recht van overpad, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Intergas HRE combiketel bouwjaar: circa 2015
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D, nummer 1815, groot 143ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:





































Indeling:

Begane grond : Entree, hal met garderobekast, uitgebreide moderne meterkast voorzien van automaten en aardlekschakelaars, hangcloset met fontein en trapopgang naar de 1^e verdieping. De woonkamer zal u verrassen. Hier is een zee aan ruimte daar de woonkamer met 3 meter over de gehele breedte is uitgebouwd. De woonkamer is voorzien van een granieten vloer voorzien van vloerverwarming. Aan de voorkant treffen we de ruime keuken voorzien van diverse kasten, 2 x een carrousel, apothekerskast en diverse inbouwapparatuur aan. Voor degene die van koken houdt is dit een ideale keuken met een groot werkblad. Dan de woonkamer die vergroot is in 2001 beschikt over een sfeervolle gashaard met aan de achterkant een grote glazen achterpui met daarin 2 openslaande deuren naar de zonnige achtertuin met hardhouten steiger gelegen aan vaarwater. De achterpui gelegen op het Zuiden is uiteraard voorzien van een elektrisch zonneschermb. Tijdens de verbouwing in 2001 is de aanbouw aan de achterkant geplaatst welke onderheid is. De houten begane grondvloer is verwijderd, er is extra geheid in de woonkamer en er is een betonnen geïsoleerde broodjesvloer geplaatst. De houten voorgevel is hier ook verwijderd en en voorzien van een degelijke gemetselde en geïsoleerde gevel.

1e Verdieping : Overloop met aan de voorkant de badkamer voorzien van 2^e hangcloset, douche/stoomcabine en een badkamermeubel met wasbak. Tevens is hier de 1^e slaapkamer. Aan de achterkant is de masterbedroom (voorheen 2 slaapkamers) met vaste hoekkast en zonneschermb aan de buitenkant.

2e Verdieping : Deze verdieping is er in 1994 opgezet en de dakbedekking is van 2004. Door deze verdieping heeft u een zee aan ruimte erbij gekregen. De overloop is lekker licht daar er een daklicht geplaatst is welke ook open kan voor eventueel extra ventilatie. Aan de achterkant heeft u een zeer royale slaapkamer die u ook in tweeën zou kunnen delen en deze is voorzien van een schuifwandenkast en zonneschermb aan de buitenkant. Aan de voorkant is een grote betegelde kamer voorzien van wasmachine-aansluiting en aansluitingen voor een vaste wastafel. Tevens is deze kamer ook om te bouwen tot slaapkamer. Naast deze kamer zit de CV kamer. De CV ketel is netjes weggewerkt in een kast en de rest van de ruimte kunt u gebruiken berging of werkkamer.

Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Zeer goed gezinswoning met mogelijkheid tot het hebben van 6 slaapkamers
- Gratis parkeren
- Grote aanbouw aan de achterkant van 3 meter over de gehele breedte
- Royale Siematic keuken
- Granieten vloer voorzien van vloerverwarming
- Fraaie glazen achterpui met 2 openslaande deuren
- Zonnige achtertuin met hardhouten steiger gelegen aan vaarwater
- Recht van overpad aan de achterkant
- 1^e verdieping voorzien van 2 slaapkamers welke weer terug te brengen zijn naar 3
- Badkamer met 2^e hangcloset, douche/stoomcabine en vaste wastafel
- 2^e verdieping met 1 hele grote slaapkamer welke ook in tweeën te delen is
- Grote betegelde waskamer waar je een extra slaapkamer van kunt maken
- Separate CV kamer met plek voor een bureau, waardoor u een werkplek heeft
- Begane grond voorzien van nieuwe gemetselde gevel
- Op de verdiepingen voor en achter zijn de gevels voorzien van kunststof delen
- Met de verbouwing is er een nieuwe fundering en betonnen vloer in de woonkamer geplaatst
- Begane grond voorzien van betonnen geïsoleerde broodjesvloer
- De achterkant is rustig gelegen aan het water en heeft fraai uitzicht
- Basisschool zit een paar huizen verderop
- Dekamarkt is op loopafstand
- Tennis- en voetbalvereniging is ook goed te belopen
- NS station op 12 fietsminuten
- U zit aan het begin van het dorp, dus bent u snel het dorp in en uiteraard
- Gunstige ligging nabij diverse ontsluitingswegen



Algemeen:

Degelijke uit en opgebouwde woning aan vaarwater!

Deze woning wijkt sterk af van de andere woningen in de wijk. U koopt een woning met een nieuwe schil (1994/2001). Als eerste is men gestart om de woning te vergroten met een extra 2^e verdieping, waardoor u er een zee aan ruimte bij kreeg. De gevelbekleding van de 1^e en 2^e verdieping zijn voorzien van kunststof in Zaans groen. In 2001 wilde men de woonruimte op de begane grond vergroten en de gevel aan de voorkant had men wel gezien. Hier moest een fraaie stenen gevel komen. De houten vloerbalken welke onderhevig kunnen zijn aan vocht en dus konden gaan rotten waren ook geen optie meer. Als je het doet doe je het goed dus de gehele begane grondvloer is verwijderd en vervangen door een betonnen geïsoleerde broodjesvloer welke uiteraard voorzien is van vloerverwarming met daar overheen een granieten vloer. Zowel onder de voorgevel als in de bestaande woning is bij geheid. Uw woning staat dus stevig op zijn poten. De woning is zonnig gelegen op het Zuiden met een hardhouten steiger aan vaarwater. Vanaf uw steiger heeft u een fraai uitzicht.

Door de uit- en opbouw is de woning uitermate geschikt voor een groot gezin. Zo heeft u de mogelijkheid om eventueel 6 slaapkamers te creëren indien nodig. Momenteel zijn er 3 goed bemeten slaapkamers.

Bij aankomst ziet u meteen al de degelijke voorgevel. Via de entree komt u in de hal voorzien van uitgebreide meterkast met hangcloset en trapopgang naar de 1^e verdieping. We hebben een zeer royale woonkamer met aan de voorkant de grote keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. De woonkamer is zeer ruim en voorzien van een gashaard, granieten vloer met vloerverwarming. De achterpui is van glas, waardoor u veel licht binnen krijgt en goed uitzicht op de tuin heeft.

Op de 1^e verdieping zijn 2 slaapkamers (voorheen 3) en een badkamer met 2^e hangcloset, douche/stoomcabine en vaste wastafel. Via de weggewerkte trap komt u op de 2^e verdieping. Boven het trapgat is een extra dakraam geplaatst voor meer licht. Aan de voorkant is de ruime praktische waskamer. Volledig betegeld met wasmachine aansluiting en vaste wastafel. Daarnaast is de separate CV kamer. De CV ketel is netjes verwerkt in een kast en hier kunt u dan u eigen werkplek creëren. Aan de achterkant is weer een zeer ruime slaapkamer. Deze woning is gelegen in het gezellige en gemoedelijke Westzaan met de Dekamarkt, tennisvereniging en de voetbalvereniging op loopafstand. Er is een snelle ontsluiting uit het dorp, omdat u vrij aan het begint woont. Het NS station is op 12 fietsminuten afstand. De wijk is rustig en hier komt alleen bestemmingsverkeer. Komt u uit Amsterdam en heeft u de behoefte om nog even naar Amsterdam te gaan dan bent u daar in een mum van tijd.

Wilt u genieten van de natuur dan pakt u uw bootje welke u aan uw eigen steiger heeft gelegd en dan kunt u genieten van de polder met zijn vele weidevogels en het vee van de boeren uit Westzaan.

Kortom alles in het dorp is aanwezig en u zult hier dan ook heerlijk wonen.



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Westzaan Sectie D Perceel 1946 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	--	--

Lijst van zaken



Adres te verkopen woning: **Roerdompstraat 33 Westzaan**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	X	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- inbouwkasten	X	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	X	☐	☐	☐
- gordijnen	X	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	X	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	X	☐	☐	☐
- laminaat	X	☐	☐	☐
- tegels	X	☐	☐	☐
Gashaard	X	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	X	☐	☐	☐
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Inductiekookplaat, Smeg afzuigkap	X	☐	☐	☐
- Koelkast, hete luchtoven, vaatwasser	X	☐	☐	☐
- magnetron/oven, vriezer	X	☐	☐	☐
<i>Sanitair</i>				
Toiletaccessoires:				
- WC rolhouder, handdoekenhaakje	X	☐	☐	☐
- Zeepbakje	X	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- badkamermeubel	X	☐	☐	☐
- Glazenhouder, wasbakje	X	☐	☐	☐
- WC rolhouder	X	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Brievenbus	X	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	X	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	X	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	X	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter X	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Zonwering buiten	X			
Doek begane grond is stuk				
1 ^e verd. Uitzetsysteem is stuk				
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	X	☐	☐	☐
Beplanting	X	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	X	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Buitenberging	X	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	X	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	X	☐	☐	☐

Clausules die in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Asbestclausule:

Tot 1 juli 1993 mocht men asbesthoudende materialen verwerken. Hoewel verkoper niet bekend is met het feit dat er asbest in de woning verwerkt is bestaat er gezien het bouwjaar dus wel een mogelijkheid van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Met name kan men deze stoffen aantreffen in vloerzeilen, afvoerbuizen, brandwerend materiaal in rookkanalen en golfplaten op schuren of bergingen. Mocht er asbest aanwezig zijn dan dient men bij verwijdering hiervan speciale maatregelen te treffen. Koper(s) vrijwaart verkoper(s) en diens makelaar voor iedere aansprakelijkheid.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak rond 1961 gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

Meetinstructie:

De meetinstructie is volgens de BBMI. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meet instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van de beschikbare plattegronden en eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, noch diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid in deze.

Notaris buiten Zaanstad:

De kosten van de notaris zijn inbegrepen in de kosten koper en komen voor rekening van koper. De koper heeft dan ook het recht om de notaris te kiezen zowel qua prijs als qua locatie.

Echter:

Indien de kosten die door de notaris aan verkoper in rekening worden gebracht voor:

het aflossen en/of doorhalen van de hypotheek die op het verkochte rust en de kadastrale inschrijving van de doorhaling van de hypotheek in totaal meer dan € 250,- (incl. BTW) en incl. kadastraal recht) per hypotheek bedraagt en de kosten per telefonische overboeking meer dan € 20, incl. BTW bedraagt, zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Indien de notaris andere kosten aan verkoper doorberekent – tenzij die kosten betrekking hebben op de persoonlijke of financiële situatie van verkoper zoals het nodig hebben van een tolk door verkoper of bij een overdracht bij een nalatenschap – komen deze kosten ook voor rekening van de koper.

Indien koper een notaris buiten de regio Zaanstreek kiest en de afstand vanaf het verkochte tot de standplaats van de notaris bedraagt meer dan 15 kilometer dan behoudt verkoper zich het recht voor om extra (reis-)tijd of eventuele volmachtkosten in rekening te brengen bij koper.

Koopovereenkomst:

De koop door een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.